



ドイツ ベルリン

人口減少が進む社会において、持続的な経済成長を実現するには、
職・住・商・遊・学、多様な機能の集積が鍵になる。
まちの集積はイノベーションを創発し、生産性向上を促進する。
集積の効果は未来への可能性だ。
コンパクトなまちにおける働き方や住まいのあり方について概観する。

巻頭対談	人口減少と働き方・住宅
2050年まちづくりのフューチャーデザイン	コンパクトシティにおける大規模高層住宅の役割
アドバンスレビュー	アフターコロナ 次代の都市集積に向けて
フォト&エッセイ	歴史と未来が調和した都市 リヨン
まちづくりのフォーカス	GXとグラングリーン大阪
不動産協会の活動記録	令和7年度事業計画

Prologue

人口減少が進む社会において、
持続的な経済成長を実現するには、
職・住・商・遊・学、
多様な機能の集積が鍵になる。
まちの集積はイノベーションを創発し、
生産性向上を促進する。
集積の効果は未来への可能性だ。
コンパクトなまちにおける
働き方や住まいのあり方について概観する。



特集 人口減少で変わる 働き方・住まい

Contents

巻頭対談

- ① 人口減少と働き方・住宅
永濱利廣・第一生命経済研究所経済調査部首席エコノミスト
安藤至大・日本大学経済学部教授

- 2050年まちづくりのフューチャーデザイン ⑥ コンパクトシティにおける大規模高層住宅の役割
高井宏之・名城大学理工学部建築学科教授

- アドバンスレビュー ⑧ アフターコロナ 次代の都市集積に向けて
中川雅之・日本大学経済学部教授

- フォト&エッセイ ⑩ 歴史と未来が調和した都市 リヨン
服部圭郎・龍谷大学政策学部政策学科教授

- まちづくりのフォーカス ⑫ GXとグラングリーン大阪

- 不動産協会の活動記録 ⑬ 令和7年度事業計画



永濱利廣（ながはまとしひろ）
第一生命経済研究所 経済調査部 首席エコノミスト

1995年早稲田大学理工学部工業経営学科卒。2005年東京大学大学院経済学研究科修士課程修了。1995年第一生命保険入社。1998年日本経済研究センター出向。2000年より第一生命経済研究所経済調査部、2016年4月より現職。内閣府経済財政諮問会議政策コメンテーター、総務省消費統計研究会委員、景気循環学会理事兼事務局長、跡見学園女子大学非常勤講師、国際公認投資アナリスト（CIIA）、日本証券アナリスト協会検定会員（CMA）、㈱あしぎん総合研究所客員研究員、あしかが輝き大使、佐野ふるさと特使、NPO法人ふるさとテレビ顧問。主な著書に、「高圧経済とは何か」（金融財政事情研究会、2023年）、「新型インフレ 日本経済を蝕む」「デフレ後遺症」（朝日新書、2025年）など。

第一生命経済研究所 経済調査部 首席エコノミスト

永濱利廣氏

日本大学経済学部 教授



安藤至大（あんどうむねとも）
日本大学経済学部 教授

1976年東京都生まれ。2000年3月東京大学大学院経済学研究科修士課程修了。2004年3月Essays on Incentive Schemes in Organizationsにより東京大学博士（経済学）。政策研究大学院大学助教授、日本大学大学院総合科学研究科准教授などを経て、2018年より日本大学経済学部教授。専門は、労働経済学、応用ミクロ経済学。社会的活動として、雇用労働分野では、厚生労働省の労働政策審議会労働条件分科会で公益代表委員、また電力・ガス等エネルギー分野では、経済産業省の調達価格等算定委員会の委員などを務める。2023年にTune株式会社を共同で創業し、企業や労働組合、また社会保険労務士向けの調査研究や講演・研修、コンサルティングなども行っている。著書に「2016年改正 新しいマンション標準管理規約」（有斐閣、2017年）、「ミクロ経済学の第一歩 新版」（有斐閣、2021年）などがある。

巻 頭 対 談

人口減少と働き方・住宅

我が国は、本格的な人口減少と少子高齢化が同時に進んでいる。そうした中でも、経済成長と暮らしの豊かさを実現していくには、生産性を高めるとともに集積による働き方や住宅の変容が重要になってくる。

我が国が目指すべき「集積の経済」、働き方、住宅と住まい方について、労働経済学を専門として不動産にも詳しい日本大学経済学部の安藤至大教授と、日本経済と生産性に詳しい第一生命経済研究所経済調査部首席エコノミストの永濱利廣氏に聞いた。

我が国の経済成長 人口減少で求められること

永濱 我が国の経済成長、生産性向上のための施策をハード・ソフト両面で挙げると、ハード面ではものづくり、ソフト面ではAI・IoTが挙げられます。日本のものづくり、製造業は、高品質で高性能な製品を世界に提供することで経済成長を牽引してきました。この伝統的な強みはまだあると思うので、今後も引き続きそれをさらに進化させていく。ソフト面は、AIやIoTみたいな先端技術を積極的に取り込んで、製品の性能を向上させることも必要です。ハードとソフトを融合したロボティクスのように、機能やサービスを進化させていく。高付加価値製品の質を高め、輸出を通じて国際競争力の強化に繋げることが不可欠です。製造業の輸出は、今

はランプ関税で逆風が吹いています。が、そうした中でも着実に生産性を向上させ、イノベーション創出を続けていくことが何よりも重要です。特に地域別の生産性を考えると、都市部については、高度な知識や技術を持つ人材と、多様な企業・研究機関が集まっていますから、新しいアイデア、ビジネスモデルが生まれやすい環境にあります。製造業の潜在的な可能性を最大限に引き出すために産学連携の強化とか、研究開発投資の促進も必要です。政府はイノベーションを阻害するような要因を取り除いていくような規制緩和やスタートアップ支援が、月並みですけど重要だろうと思います。

生産性向上や将来の労働供給の縮小傾向を考えると、デジタル技術の活用は不可欠です。生成AIの活用、業務プロセスの自動化、効率化、サプライ



米国では、男女問わず、現場で働く人が憧れの的です。

これらの仕事は、AIが取って代われない仕事
という特色があります。

日本も米国同様に、現場の仕事こそ魅力的だ、
稼げる、となっていくと思われます。

チェーンの最適化、新たなサービスの開発といった、あらゆる面でのDXを推進することで、人口減によって労働力が限られる中でも高い付加価値を生み出す経済構造に転換していく必要があります。

なお現時点では、人口減少に伴う労働供給の減少よりも、労働需給のミスマッチという課題があると思っています。技術革新で省人化とか自動化は一気に進んできていますが、そういうところをより進めるとともに、多様な人材が活躍できるような柔軟な働き方の進化が必要です。最近では週休4日制の正社員を導入する企業も出てきます。意図するところは、女性と高齢者における正社員化の拡大です。例えば労働力調査を見ても非正規労働者が2000万人以上いて、ボリウムゾーンは都合のいい時間に働きたい女性です。こういう方々に柔軟な働き方のできる

正社員化を促す。また、労働力調査を見ると非正規労働者のおよそ1割の200万人弱は本意非正規です^{※1}。失業者170～180万人よりも多い。本意非正規の中には、60代男性が比較的多くいるわけですが、この方々に柔軟な正社員として働いてもらう。これらの施策で労働力を確保していくことが求められます。これからは手に職、実際に手を動かしていく職人的、現実的な仕事の需要が高まると思います。日本でも、ドイツのマイスター制度のように高専や工業高校で職人技を学んだほうが高い収入を得られるようになりつつあります。

安藤 経済成長には労働力、人口が欠かせません。その人口はこれから急速に減少していきます。振り返ると、日本の人口は戦後約7300万人から2008年にピーク時の1億2808万まで増えました。そこから2040年

には約2000万人減る予測です。かつ、コロナ禍以降、さらに結婚も出生率も減少しています。国立社会保障・人口問題研究所の低位予想を下回ります。

既に、総労働時間は減っています。女性や高齢者の方も働いているので労働力人口は伸びているものの、短時間労働が多く、全体的に労働時間は減少傾向です。さらに今後は、現役世代よりも高齢者の人口が上回る社会になります。労働力人口も総労働時間も減ります。必然的に、働く人はこれまで以上に多くのモノやサービスを産み出さねばなりません。それには生産性の向上も必要です。この課題に対して、国は2018年頃から働き方改革の議論を進めてきました。その議論に基づき成立したのが2019年に施行された働き方改革推進法です。同法を審議した厚生労働省労働政策審議会では、2つの問題意識が共有されていました。1つは、人口減少による人手不足の中で生産性向上をどう実現するか。もう1つは、AIなどの急速な技術進歩に伴って、人の業務が機械に代替されて雇用が減少する「技術的失業」にどう対応していくかです。人が仕事を変えるのはコストがかかります。例えば、自動運転が普及すれば、職業運転手は失業しますが、簡単に転職できません。つまり、人手不足と失業の2つが共存してしまいます。私が参加した審議会はこの矛盾を意識した働き方改革を提唱しています。まず働く人を増やす。女性や高齢者の活躍支援と、多様な正社員つまりフルタイムだけれども、転

勤や業務内容に限定のあるグローバルスタンダードな働き方を増やすことです。

生産性向上には、リスティングも有効です。経済産業省に800億円以上のリスティング支援に関する予算が割り当てられ、教育訓練の支援を若者だけでなく中高年にまで広げています。

そして、技術的失業に近い、雇用のミスマッチをどう解消するか。労働者と仕事のマッチングがずれているために、大きな経済的損失があるとの研究もあります。おそらく、日本にもその傾向があります。OECDのデータによると日本はオーバエデュケーション、過剰教育とかオーバークオリフィケーション、過剰資格の割合が一番大きい国とされています。つまり大学を出ていても、大卒であることが必要ない職に就いている人が多い。はたして18歳人口の55%が4年制大学に行くべきかどうか。現業の人手が足りなくなる人口減少社会の中では、見直しが必要だと思います。永濱先生のご指摘通り、現業で働くことを優先してもいいはず。既に、米国では大卒ホワイトカラーよりも、建設業や林業で肉体労働をしている男こそ魅力的だという揺り戻しが起きています。ブルーカラーインフルエンサーと言いますが、男女問わず、現場で働く人が憧れるのです。これらの仕事は、AIが取って代われない仕事という特色があります。例えば、配管工は、泥水の中で管を繋げる作業もあり、ロボットにはできません。つまり、社会を物理的に豊かにしていく仕事こそがカッコいいと認められている。日本も米国同様に、現

※1 厚生労働者は、労働力調査などから現職の雇用形態（非正規雇用）についての主な理由が「正規の職員・従業員の仕事がないから」と回答した者を本意非正規雇用労働者と定義する



技術革新で省人化とか自動化は一気に進んでいますが、そういうところをより進めるとともに、多様な人材が活躍できるような柔軟な働き方の進化が必要です。

場の仕事こそ魅力的だ、稼げる、となっていくと思われれます。

そして、労働生産性の意味を問い直す必要もあります。労働生産性の向上というと、馬車馬のように働くイメージですが、そうではありません。製造業の場合、単純に生産量が多くなれば労働生産性が向上します。一方で、人が人にサービスを行うサービス業は労働生産性を測定しづらい。サービス業の場合、付加価値、つまり従業員当たりの利益から労働生産性を測ります。例えば、日本と米国の小売店の従業員の労働生産性を比較すると、米国はかなり高く出ます。その理由は、日本の小売店は効率的で質も高いが、価格が安い分だけ労働生産性の数値が伸びにくいからです。これは、経済学が、消費者余剰を労働生産性に反映しないからです。日本は消費者余剰が大きい国であり、「労働生産性が低い」劣つて

いる」ではなく、サービス供給者―生産者が取れるはずの利益が消費者に渡っている状態です。ただし、消費者余剰が大きいという経済構造は、労働しない高齢者が増えていくと、取れるはずの利益を取れずに賃金が抑えられている労働者の生活が成り立たなくなります。いつかはサービスの価格を大幅に上げるしかありません。ただし、価格を上げるだけでは不十分です。地方では、スーパーの商品が東京より高いのに、時給が低いことがあります。これは好ましくありません。政策として、モノやサービスを供給する生産者側に利益がもたらされ、現役世代により多くの余剰が配分されるようにしないと、経済全体が萎んでしまいます。真の意味での生産性向上とは、質や価格を維持したまま、より少ない資源で同じ価値を提供することです。その実現には、「集積の経済」や効率化の工夫が鍵に

なると考えています。

「集積の経済」が生産性向上にコロナ禍を経て重要性再認識

永濱 人口が減少していく日本が、どのようにして外貨を稼ぎ、国内経済を循環させていくか。国内総生産におけるサービスの割合は実際には8割以上です。サービス経済や知識情報集約型サービス業が今後も主軸であると考えれば、やはり「集積の経済」(メリット)の追求が成長型経済の実現には重要だと思えます。「集積の経済」は、企業や人材、サービスが地理的に集中することで、取引コストや情報伝播の効率が高まり、結果として生産性や創造性が高まる現象です。大まかにいえば「集積の経済」には3つの類型があります。一つは、工業生産の観点で、同じ産業が狭い範囲に集まることで専門的な人材や生産に必要な中間財の供給が充実し、生産の効率が上がるとした経済学者マーシャルに因んだマーシャル型の集積(産業クラスター)です。2つ目は、多種多様な産業が都心部に集まり、共存することで、それぞれの知識や文化が交錯し、イノベーションが生まれやすくなる指摘した作家ジェイコブズの名を冠したジェイコブズ型の集積(ジェイコブズの外部性、都市型多様性集積)です。高度な専門知識やスキルを持つ人材が都心部に集まれば、知識集約型の産業が発展しやすくなります。地方の人口集積地においても特定の産業とか文化、あとは観光資源を核として集積が進め

ば、地域経済の活性化とか新たな雇用創出が期待できると思えます。3つ目は、人や企業は、輸送費や土地コスト、労働コストなどを総合的に最小化する地理的地点に集積すると指摘した経済地理学者ヴェーバーに因んだヴェーバー型の集積(ヴェーバーの立地論、コスト最小化型集積)です。物流効率の向上とか広域的な経済連携を促進するうえで非常に重要です。具体例としては、ヨーロッパの陸海空を繋ぐ効率的な結節点であるオランダが挙げられます。日本でも、特に高速道路のインターチェンジ付近とか新幹線の駅の周辺は人やモノの流れが活発になりやすいので、新しいビジネス拠点の形成とか地域間の交流促進に貢献すると思えます。

「集積の経済」を最大限に生かすには、それぞれの地域の特性を踏まえて戦略的に都市計画や地域振興策を展開していく必要があります。都心部では経済成長の原動力でもある都市の国際競争力を高めるためにインフラやビジネス環境の整備があると思いますが、逆に地方だと特色ある資源を生かした産業振興、あとは魅力的な生活環境の整備が重要になってくると思えます。

人口減少の克服に向けては、「集積の経済」を追求し続けていくことが不可欠です。合わせて労働供給の維持・増加が、ひいてはマクロ経済全体の経済成長を実現する道筋になると思えます。

安藤 私は労働経済学が専門で、限られた資源である人材、労働力を社会全体で効率的に活用するという視座に立ちます。労働経済学の立場から見ても、

※2 消費者余剰は、消費者・利用者がその財・サービスを購入するに際して、実は支払ってもよいと考える最大の金額から実際に支払った金額を差し引いた金額を指す

サービス経済や知識情報集約型サービス業が
今後も主軸であると考えれば、やはり「集積の経済」(メリット)の追求が
成長型経済の実現には重要だと思います。



都市への集積には大きな利点があると考えています。都市に集積する利点は、大きく3点あります。第1は、都市は市場規模が大きく、多種多様な付加価値が取引されていることです。大都市では専門的でニッチな店舗であつても需要が見込め、財・サービスの多様性が生活やビジネスの質を高めています。第2に、労働市場の厚みがあることです。都市には多様なスキルを持った人材が集まり、企業にとっては採用しやすく、働き手にとつても転職や副業の選択肢が広がります。失業後の再就職も比較的スムーズです。第3は、知識や情報のスピルオーバー(波及効果、外部効果)が生じやすいことです。研究者の物理的距離が近いほうが新しい知識の創出に繋がりがやすいことが日本国内の研究でも実証されています。コロナ禍ではリモートワークが広がり、ICTの便利さが再認識されましたが、

Amazonなどの企業も最終的にはオフィス回帰に動きました。とくに新人教育や新しい関係性の構築には、対面によるコミュニケーションの価値が大きいということです。やはり都市の多様性や刺激的な消費環境が、人材の吸引力に繋がっています。もちろん、集積には交通混雑といった課題もあります。ただし、それは郊外通勤によって生じる面も大きく、職住近接を実現し都心居住を促す政策をもつて一定程度の緩和が可能です。

国土の均衡ある発展とは、各地域で均衡ある集積を進めていくイメージがふさわしいと思います。バランスの取り方は難しいですが、都市部の集積を活かしつつ、地方が持つ固有の資源を活かし、集積を伴いながら成長していくという視点が今後ますます重要になるでしょう。

永濱 地域の固有資源を生かす、集積を進めるという観点ではオランダの例が参考になると思います。オランダは国土や人口が九州並みに小さいのに、農産品の輸出では世界第2位です。大規模プラントによるシステムティックな農業がその背景にあり、日本も農地の集約が進めば高品質な農産物で世界に通用するはずだと思います。日本の林業も可能性があります。森林面積はドイツの倍以上あります。従来は価格競争力に課題がありましたが、ロシアの影響などで状況が変わりつつあります。ドイツでは林業従事者の数が自動車産業を上回り、とりわけ森林官は子どもに人気の職業です。日本もドローンなど

新技術を活用すれば林業が成長産業になる余地があります。漁業ではノルウェーやオランダが参考になります。優秀な学生が水産業に進む国もあります。海洋国である日本にとつて、漁業もてこ入れ次第で成長産業になり得ます。例えば北海道の猿払村では、ホタテ漁で年収2000万円以上が当たり前という話もあります。糖度の高い種子島産の甘藷のように、その土地でしか生まれない価値がある。一次産業は、他国に模倣されにくいという強みがあります。

婚姻・子育て増に向け 都市居住を現実的に

安藤 「集積の経済」は、住宅の立地選択にも影響を及ぼします。例えば、介護事業者の観点で考えると、要介護高齢者の住まいが点在していると、介護従事者は一日に3軒程度しか回れません。自動車のガソリン代、つまり移動コストも高くなり、生産性も上がりません。一方で、駅前のような利便性の高い場所に人がまとまって住んでもらえば、訪問件数は5〜6軒と効率が上がります。今後の人口減少、労働力が絞られていく中で、限られた資源で社会保障を維持していくにも集積が不可欠です。介護事業者は効率性を考えて、協力して集まって暮らしてくれる人に優先的にサービスを提供するようになるでしょう。もちろん、居住の選択は自由ですから、高齢者の中には、北海道の山間部など、自然が豊かな場所に暮らし続けたいという人もいます。

う。ただし、限りある税金を使つて、そうした地域に都市部と同等の医療や介護サービスを整備するのは実情として困難です。そのような場所に住むという選択は、厳しい言い方かもしれませんが、今後はある程度コストを自己負担し、移動手段も自分で確保するという前提になるでしょう。

介護に限らず、あらゆるサービスの供給側が集積を求めていくようになれば、消費者側も移住していくことになります。生活の利便性が低下した地域から、さらに人が移っていく。現実には、大都市では駅前や旧市街地にマンションが供給されています。住まいの集積は着実に進んでいくと考えます。政策に求められるのは、集積をどのように後押しするかです。東日本大震災後の地域ごと高台移転のような取り組みもあります。限界的なインフラの維持に多大な費用をかけるよりも、空き地や空き家のある都市部に人を受け入れ、移転に補助を出すほうが、より持続的に生産性の高い社会のかたちになるのではないのでしょうか。

永濱 若年層にとつても「集積の経済」が効いてきます。都市には多くの企業や教育、文化施設が集積しており、雇用機会や利便性の面でも優れています。特に若年層にとつては、都心部に住むことで通勤時間が短縮され、自由時間が増え、多様なキャリアパスにアクセスしやすくなります。さらに、最新の情報やトレンドに触れる機会も多く、自己実現を目指して豊かな生活を築くための基盤となると考えられます。若



政策として、モノやサービスを供給する生産者側に利益がもたらされ、現役世代により多くの余剰が配分されるようにしないと、経済全体が萎んでしまいます。

者が家族形成を視野に将来設計を考えるうえでも、都市部の住宅供給は重要な要素です。子育て支援施設、教育機関、医療機関、公園などが整っており、安心して家庭を築き、次世代を育てていくうえで魅力的な環境が整っています。そのため、多様な家族構成に対応した住宅のタイプや、子育て支援サービスと連携した住宅供給が今後ますます求められると感じます。

一方で、近年は都市部の住宅価格が高騰しており、とくに若年層にとっては経済的負担が大きく、都心のみならず都市居住をあきらめざるを得ないケースも増えています。こうした状況では、都市の集積がもたらす恩恵を若年層が十分に享受できなくなり、結果として都市全体の活力低下にも繋がりがかねません。そのため、若年層が都市部に住み続けられるような政策的支援が重要になります。たとえば、子どもの多い

家庭への優遇措置、住宅ローンの金利優遇や税制・補助金、公的賃貸住宅の整備、職住近接を促す都市計画など、様々な取り組みが考えられます。

実際、都市部で結婚相手を見つけても、住宅価格の関係で郊外に出ざるを得ないというのが、いまの若い世代の現実です。しかし、本来であれば、移動コストや生活の利便性を考えると、そのまま都市部に住んで子育てができる方が、合理的であり、生活の質も高くなるはず。最近の住みたいまちランキングを見ると、ひと昔前ならランキン

グ上位とならなかったような大宮や浦和が上位に入ってきています。これはやはり、都市部、都心部の住宅価格が上がりすぎて、金銭的な面で都市居住をあきらめざるを得ない人が増えてきたことを示しているのではないのでしょうか。いずれにせよ、多くの国では住宅支援が生活の最低限の保障として位置付けられています。日本では、都市部の住宅支援というと、低所得者や貧困世帯を支援する公営住宅に比重がありますが、これからは、子育て世代や現役世代に対する都市部の住宅支援が必要です。

安藤 最近、就職氷河期世代への支援が話題になっていますが、構造的に正社員の雇用の調整役を担わされてしまった面は否めません。少しの配慮があれば社会全体のバランスはもつと取れたのではないかと思います。今、住宅市場にも起きています。高齢者が広い都市の住宅に住み続けている一方で、子育て世帯は狭い家で子どもを持ちにくい

という現実があります。個人の権利は尊重しつつも、社会全体がうまく回るように、もう少し世代間の住環境の調整があつてもよいのではないのでしょうか。

永濱 住宅価格の高騰は、様々な要因はありますが、やはり建築費の高騰とりわけ現場の人手不足が大きいのだろうと推測しています。もちろんウクライナへのロシアの侵攻以降、資材費用もさらに高騰しています。これらが下らない限り、実需層がついてこれない可能性があります。

安藤 新築住宅の価格を需要側から見ると、金利を含めたローン返済額がいくらになるかによって、購入できる物件価格が決まります。金利が低ければ、現時点の物件価格が高くてもローン返済額はそれほど上がりません。つまり、近年の住宅価格の上昇の背景には、低金利の金融環境もあつたと言えます。ところが最近、金利上昇に伴って購入者側の毎月返済額のうちの金利部分が増え、その分住宅に支払える額が減っています。結果として、都市や都心の住宅はますます手が届かなくなつていきます。多くの住宅購入希望者が重視しているのは、物件価格よりも毎月の支払額です。したがって、毎月返済額を増やす効果のある住宅ローン税制の充実だけでなく、金利の利払いを抑制するような補助が必要かもしれません。

EBPMを考える数字に表れにくい価値も

永濱 人口減少が続く中では、財政制

約も課題になっていきます。限られた財源を有効に活用する観点では、EBPMの考え方を導入して、政策効果の高い施策を見極めて実行することが期待されます。証拠に基づいた政策形成を意味するEBPMは、例えばコンパクトシティ政策の場合、一定エリア内の現役人口や小売売上など適切なデータを把握し、他地域での成功事例などを分析し、その上で住宅支援や商業振興を行い、政策実行の前後でどれだけの効果があつたかを定量的に把握・検証するものです。政策の実施後も継続的な効果測定を行うことで、当初の目的がどの程度達成されているか、また予期しなかつた副作用が発生していないかを検証し、必要に応じて政策の内容を柔軟に改善していくことができます。EBPMの経過とその効果を示すことができれば、政府としての説明責任を果たすことにも繋がります。政策の透明性や国民の理解・信頼の向上が期待されます。

安藤 EBPMを進めるなら、政策の効果を引き出すことが大前提です。仮に、うまくいかなかったとしても、「次は別の方法を取ろう」と切り替え、政策そのものを改善させていくことが重要です。日本では間違いを認めたくないから、事後評価を避けたり、検証できるデータを残さなかつたりする傾向があります。明確な不正でなければ、結果としてうまくいかなかったことを社会が冷静に受け止められるよう、もつと大人にならないといけ

ないと感じます。

EBPMを進めるなら、政策の効果を引き出すことが大前提です。仮に、うまくいかなかったとしても、「次は別の方法を取ろう」と切り替え、政策そのものを改善させていくことが重要です。日本では間違いを認めたくないから、事後評価を避けたり、検証できるデータを残さなかつたりする傾向があります。明確な不正でなければ、結果としてうまくいかなかったことを社会が冷静に受け止められるよう、もつと大人にならないといけ

ないと感じます。

コンパクトシティにおける 大規模高層住宅の役割

高井宏之 氏

名城大学 理工学部建築学科 教授

人口減少が進む日本において、コンパクトシティの推進は欠かせない。コンパクト化＝集積する都心部における合理的な住宅形態は大規模高層住宅であると名城大学理工学部建築学科高井宏之教授は語る。コンパクトシティにおける大規模高層住宅の役割と望ましいあり方について聞いた。

大規模高層住宅は 現代に欠かせない住宅形態

人口減少社会においては、都市に人口が集積していくのは必然で、コンパクトシティの推進は基本的な対応方法である。コンパクトシティとは、行政や医療・福祉、商業等、生活に必要な各種のサービスを一定のエリアに集約し、各サービスの効率性と事業的成立性を確保したコンパクトなまちを指す。1990年代半ばにコンパクトシティという言葉が登場して以来、

1998年のまちづくり3法の1つと位置付けられる中心市街地活性化法^{※1}、2002年の都市再生特別措置法^{※2}、時代のテーマにうまく連動しつつ、コンパクトシティの推進が重要政策として打ち出されてきた。政府・自治体は社会の将来見通しをしっかりと捉えながらコンパクト化を進めてきており、今後、中長期的ではあるが、成果を期待できると思う。

都市のコンパクト化により、まちの中心部に多くの住宅を誘導していく場合、土地を有効に利用している大規模高層住宅は合理的な形態だ。大都市の中心部が低容積率であると、住める人は高額所得者に限られてしまう。都市が形成される上で、一般の人が多く住める形態の住宅が供給されるのは大事なことであり、それを可能とする大規模高層住宅の役割は重要だ。

なお、市場における大規模高層住宅は、かつて公団住宅が高度成長期の憧憬^{しょうけい}になったほどの力はないが、「集積の経済」を推進するためだけに大規模高層住宅が増えているように見えてしまう状況は好ましくない。大都市の中心部における住み心地の良さに加え、災害時にも貢献するといった、社

会的資産としての役割を併せ持つ大規模高層住宅を提供することがデベロッパーの役割だと私は考える。

一方、コンパクト化により、人口が減少する郊外地域について、発生する空き家や空き地をどう活用していくかを同時に考えなくてはならない。

昨今、地域活性化や空き家問題の解消にも貢献するものとして分散型ホテル^{※3}が注目されはじめているがこれは1つの有効な活用方法だと思ってい

る。使われていない社会的資産としての住宅を活用することで、宿泊や観光をきっかけにした関係人口が増加すれば、まちとしての賑わいも生まれる。

大規模高層住宅の住み心地 向上にとって重要な オープンスペースとコミュニティ^{※4}

住み心地を良くする上で重要なポイントの1つは共用空間だろう。特に私が注目するのは建物の中の屋外のス



興隆D2公宅(台北市・22階建)の12階スカイデッキ

ペース(オープンスペース)だ。シンガポールを始めアジアの大規模高層住宅では、中間階にスカイガーデンやスカイテラスなどといわれるオープンスペースが設けられている。火災時の避難場所として法律上設置が求められることが多く、開発側が必ずしも積極的に設置しているケースばかりとは言えないが、実際行ってみると学校帰りの子ども達が遊んでいたりと、食事

をする人や夜景などを楽しんでいる人もいる。わざわざ1階まで降りなくても心地良い屋外生活を楽しむことのできる場として人気がある。なかにはランニングコースを設置したりトレーニングマシンを置く大規模高層住宅もある。人々が集まってくるとストリートウォッチャーの役割を自然と担うこと

になり、防犯上の安全性も高くなる。オープンスペースの導入はコストが余分にかかるが、つくり込み方次第で物件の魅力向上にも資する。なお、この実現策として行政には、デベロッパーが取り組みやすくなるように容積率から外したり、さらなるインセンティブ等の導入などを希望したい。



Skyville (シンガポール・47階建)の11階ごとにあるスカイガーデン：写真は47階

大規模高層住宅の住み心地を良くするもう1つ重要なのは、コミュニティだと言える。大規模高層住宅におけるコミュニティ活動には、日常的なサークル活動、特定の日に開催されるイベント、防災訓練等の非常時への備えイベントの3種類があり、この中で最も重要なのはイベントである。比較的気軽に参加しやすいので多くの居住者が集まる可能性が高く顔見知りの関係をつくりやすい。そのイベントが管理組合に与する人材発掘につながる手段と考

えている理事長も少なくない。そして、大規模高層住宅におけるコミュニティ活動には、人が集まることのできる共用空間が必須アイテムである。計画段階から共用空間をイベントや災害等緊急時にどう活用するのかも考慮し建物を企画・設計していくべきであり、この実現は、デベロッパーにしかできない非常に重要な役割だと思う。

災害時には共助の関係を

また共用空間は災害時に地域にとって非常に重要な役割を果たすことができる。日常的に部外者が自由に出入りできてしまうと、大規模高層住宅住民には不安を与えるかもしれない。私は、大規模高層住宅が常に外部に開放されている必要はなく、緊急時のみ開放すればいいと考えている。災害時には地域の防災拠点となるなど、共助の場として全体ではなく低層階にある共用空間の一部を開放する。大規模高層住宅はそのまちの中核になり得る社会的資産でもあると思う。居住者もぜひそういう意識を持って、地域とのかかわりを大切にし、災害時に地域との共助の関係を形成してもらいたい。コンパクトシティにおいて必要不可欠な存在である大規模高層住宅は同時に重要な社会的資産であるべきであろう。

高井宏之(たかいひろゆき)



1957年岡山県生まれ、京都大学卒業・博士前期課程修了、博士(工学)。

研究内容は集合住宅の共用空間計画、超高層住宅の居住性評価。2000年までの竹中工務店時代(技術研究所／設計部)に、エルザタワー 55の計画に参画。

近年、超高層住宅や大規模団地の経年変化、アジアの超高層住宅を研究。時代と建築の関係の視点から、宿泊施設や大規模商業施設も研究。

※1 中心市街地における都市機能および経済活力向上を目的とする法律

※2 都市再生緊急整備地域の都市開発促進を目的とする法律

※3 2018年に施行された改正旅館業法により実現した、複数の建物に客室やフロント、レストラン等の機能を分散させている宿泊施設の形態

参考文献

★1 高井宏之/高田光雄/鈴木雅之の編著:超高層住宅の未来絵図ーアジア4都市からみた日本、技報堂出版、2023

内の住宅を訪問して在宅看護を行うとともに、マンションの共有廊下をリハビリ用の歩行空間として利用している。このサービスの存在はマンションの高齢者には大変好評である。これも大都市立地の大規模高層住宅だからこそ実現できる高密度居住の効果だといえよう。

さらに先を考えると、人口減少がより進んでいけば大規模高層住宅内にも空き住戸が発生する可能性もある。まだ夢レベルであるが、そうした住戸を分散型ホテルの居室や、分散型サービス付き高齢者向け住宅の居室として活用することで、大規模高層住宅を起点に住宅から住みやすい「まち」になっていくであろうと思っている。(談)

アフターコロナ 次代の都市集積に向けて

日本大学経済学部 教授
中川雅之氏

コロナ化を経て人々は再び都市に戻り始めた。なぜ都市は人々を魅了するのか。何を求め人々は都市に集まるのか。都市の魅力を生み出す「集積の経済」は、人口減少が進む日本経済のさらなる発展にも不可欠な要素であり、将来にわたり日本人の豊かな生活を支え続けるには、都市単位での集積を進めることが必要となる。これからの都市のあり方について日本大学経済学部の中川雅之教授に聞いた。



中川 雅之（なかがわ まさゆき）

1961年、秋田県に生まれ。日本大学経済学部教授。1984年京都大学経済学部卒業、経済学博士（大阪大学）。1984年建設省入省後、大阪大学社会経済研究所助教授、国土交通省都市開発融資推進官などを経て、2004年から現職。国家戦略特別区域諮問会議議員、日本計画行政学会会長、日本公共政策学会会長に就任（2024年6月まで）。主な著書、論文に『都市住宅政策の経済分析』（2003年、日本評論社、日経・経済図書文化賞、2003年NIRA大来政策研究賞）、『人口減少時代の住宅土地問題』（山崎福壽との共著）（2020年、東洋経済新報社）、『財政学への招待』（2022年、新世社）、“Earthquake risks and land prices: Evidence from the Tokyo Metropolitan Area”（Masayuki Nakagawa, Makoto Saito, and Hisaki Yamaga, Japanese Economic Review, 2009）がある。

コロナで再認識された 都市の重要性

COVID-19（以下、コロナ）のパンデミック初期は、都市の感染症への脆弱性が強調され、テレワーク等の普及により都市は必要なくなるという極端な意見も散見された。現実には東京都への流入人口はかなり減少し、日本経済や国民生活の上で、大都市の重要性、人々が集積するメリットの重要性が軽視されていくという予想もあった。しかしパンデミック終結に伴い、人流は都市に戻り、テレワーク実施率は東京都で20〜25%程度に落ち着いた。東京だけでなく地方圏における中核都市でも人流が復活している。コロナ後に生じた都市への人流

が示唆するのは、我々が用いてきた「都市」という技術、「つまり人や機能を集積させ、フェイス・トゥ・フェイスのコミュニケーションを取りながら仕事を進めることで生産性を向上させ、そのことを通じて豊かな生活を手に入れる方法を、人々が本質的に支持しているということだろう。コロナによるパンデミックは、むしろ都市の根源的な重要性、集積の重要性を再認識する機会を与えてくれたとも言えよう。

大都市の魅力、「集積の経済」を担う 三要素

都市の魅力は、「集積の経済」（集積のメリット）にある。「集積の経済」は、3つの要素で構成されている。まずはマッチング。

東京のオフィスマーケットの回復

エリア	賃料（共益費込）			空室率	
	円/坪	前四半期比	前年比	2024/12/31	前四半期比
東京都心5区	JPY 35,042	1.2%	4.4%	2.8%	-0.3%（↓）
丸ノ内/大手町	JPY 43,293	1.4%	4.5%	1.0%	-0.7%（↓）
六本木/赤坂	JPY 34,094	0.2%	2.4%	4.3%	-1.0%（↓）
新宿/渋谷	JPY 31,004	2.0%	7.7%	1.7%	-0.1%（↓）

Jones Lang LaSalle 定義 東京Aグレードオフィス

延床面積：
階層：
基準階床面積：
竣工：

30,000 sq m 以上 （9,075 坪）
20階以上
1,000 sq m 以上
1990年以降

都心5区

千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

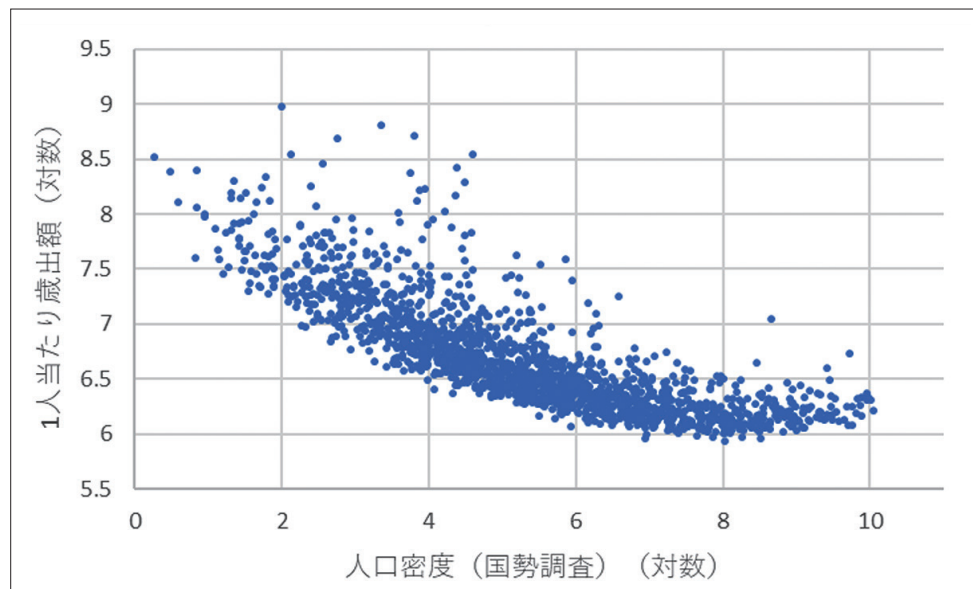
出典：Jones Lang LaSalle 2024.12

しやすくなるメリットもある。2つ目はシェアリングだ。道路や公園などの公共財は利用回数が増えるほど1人当たりの提供コストが低くなり、規模の経済が働く。人口の多い大都市ほどコストが下がるため、多様なサービスの提供が可能となる。3つ目が、情報スピルオーバー効果だ。これは、様々な知識を持つ人たちが、会議等のオフィシャルな場だけでなく、ランチタイムや立ち話など、フェイス・トゥ・フェイスのコミュニケーションを通じて情報や知識を共有し、新しい知識やアイデアを生み出すことを指す。高い生産性を獲得するためには必須であり、イノベーションに結びつく。

コロナ以前から大都市化が進んでいたのは、日本人の豊かな生活を支える基盤を提供するという都市の特性が理解されていたからであり、コロナを経て都市への人流が復活しているのはその重要性が再認識された結果であろう。

都市への集積の必要性

大都市は民間の経済活動で成り立っている。「集積の経済」が存在する魅力的な



総務省「国勢調査」「市町村別決算状況調」より作成

環境だからこそ多くの人が集まる。今後の日本経済のさらなる発展と豊かな経済力を基盤とした生活を国際的水準の観点からも維持するには「集積の経済」は必須で、東京一極集中は正を目的とする規制色の強い政策や大きな財政移転は望ましくない。むしろ都市再生特別区域や国家戦略特区に指定された区域は民間のアイデアをより発揮できるような規制緩和を推進

すべきで、さらにはアイデアをビジネスに結び付けるための資金獲得や法的手続きのサポート環境の提供も望まれる。ただ、地方の地域が全く消滅し東京だけが存在している日本の将来像は想像できない。日本の国土や多様性を維持するには地域が地域として存在する必要がある。しかし100年後の人口が半減する状況で全ての地域が継続できるとは考えづらく、

集積した都市でなければ維持できないという共通認識を持たなくてはならない。長い歴史の中で醸成されたその地域の文化や伝統、歴史背景、産業などを維持するには市町村を越えたその地域の中でコンパクト化を進めることが必要だと思う。

コンパクトシティ政策の代表例として挙げられる富山市と宇都宮市は、立地適正化計画を利用して市街化区域を半分にした大胆な空間再編政策の実施と中心部の交通便利性を向上するLRTの導入等の結果、地価が上昇し生産年齢人口の流入が増加した。これらはデータで実証されている。大胆なコンパクト化が都市の価値を上げさせ選ばれる都市とすることは可能で、今後は

そうした政策の推進が必要になる。

将来的に日本が高い生産性や豊かな生活を維持するには、知識集約産業による付加価値の生産が重要であり、付加価値生産にはイノベーションが大きく関わっている。イノベーションを生み出すには直接的なコミュニケーションを可能とする集積が進んだ国土構造が求められることは、多くの先行研究で指摘されている。また、「東京一極集中は正」ではなく、東京は東京、地域は地域でそれぞれの都市単位で集積を進め、それぞれが「集積の経済」を発揮し補完し合うことも豊かな国民生活の実現の一助となる。そのためには、人口減少下における国土構造に対するビジョンを政府が示して国民が共有し、さらには地方団体がそれを受け入れる必要がある。コロナはこの流れを実現可能とする素地をつくったと言えるのではない。

大都市化の課題

集積が進めば進むほど機能も人も大都市に集まり、それが都市の魅力を上上げ、不動産価格の上昇が進む。その典型がニューヨークやサンフランシスコで、グローバルにはスーパースタシティと言われる。高所得層が大都市に流入すると住宅価格はさらに上がり続ける。近年不動産、特にマンション価格が高騰している東京特別区部はスーパースタシティ化が進行していると言える。その東京特別区で

は高所得層の分布が全国よりも明らかに大きく上昇している。政府は基本的に不動産価格の抑制は行わないため、こうした不動産価格上昇により、今まで居住できていた人が居住できなくなる。

ここで問題となるのは、所得は多くないが都市機能維持のために必要な労働者、エッセンシャルワーカーの存在だ。コロナによって、彼らの重要性に注目が集まった。イギリスでは、医療、福祉、教育等、都市機能維持のために都心や一定の集積のある地域に住んでもらわないと困る人たちに對して、政府が市場価格より低い家賃の物件提供や住宅購入時の頭金の一部について補助などを行う「キーワーカーハウジングスキーム」を実施している。日本においても、低所得者に対して公営住宅を提供するような所得再分配だけではなく、同様の政策が必要となる。(談)

「COVID-19 のパンデミックが日本の都市構造に与える影響フォローアップ調査」最終報告書を公表

不動産協会は2025年6月に、新型コロナウイルス感染症による人々の価値観の変化が、国土構造・都市構造、さらには不動産業界へ与える影響について検討した「Withコロナ・Afterコロナにおける国土構造・都市構造のあり方に関する研究会」の最終報告書を公表しました。

報告書ならびに研究会の詳細は以下のURLをご覧ください。
https://www.fdk.or.jp/f_suggestion/covid19.html

※高所得者層や高度なスキルを持つ人材が集中している都市

ソーヌ川からノートルダム大聖堂を望む。右の建物は市の裁判所



古代ローマ劇場の遺跡は、ここが古代ローマ帝国の重要な拠点都市であったことを教えてくれる

Worldwide
City Report
ワールド・ワイド・シティレポート

第35回

Lyon

フランス南東部に位置し、パリに次ぐ規模の都市圏を形成するリヨンは、豊かな文化と歴史を持ち、ローマ帝国時代から要衝地として重要な役割を果たしてきた。

近年、都市の多様な魅力により年間数百万人の集客を誇る観光産業に加え、ライフサイエンスなど最新産業の誘致により新たな価値を生み出しているリヨンを見る。

歴史と未来が 調和した都市リヨン

龍谷大学政策学部教授
服部圭郎 氏

ローマ帝国時代から要衝地として繁栄
見本市をきっかけに
フランス貿易の中心地に

パリに次ぐフランスの大都市はどこか？統計的にはマルセイユとなる。マルセイユの人口は約87万人で、周辺の92の自治体で構成される大都市圏人口は約188万人。しかし、体感ではリヨンの方が大都市のように感じる。都市を一望できる両都市のノートルダム寺院に登ると、リヨンの方が都市としての広がりがあるように感じられるし、実際、両都市の街中を歩いてもリヨンの方が大きく感じられる。

ただ、統計的にみるとリヨンの人口は約52万人（2022年）。マルセイユ市の面積約241km²と比べ、リヨンの面積は約48km²と、確かにリヨンの方が遥かに小さい。だが、人口密度でみるとリヨンは1ヘクタール当たり103人、マルセイユ市は36人。日本の都市と比べても東京都区部の人口密度157人とは及ばないものの、横浜（86人）、名古屋（71人）よりは高い。また、498の自治体で構成される都市圏人口は約230万人でこれはパリに次いで大きい。GDPで比較してもリヨンはパリに次ぐ二番目の規模を有する。市単位で比較すると、マルセイユの方がリヨンより大きいような印象を受けるが、その都市力からするとリヨンは間違いなくフランス第二の都市である。

リヨンという都市の歴史は興味深い。ソーヌ川とローヌ川が合流する地点という地理的特性を活かし、ローマ帝国はここに交流拠点を設け、いくつかのローマ街道がここに通じた。現在、ソーヌ川の西岸に残るコロシウムはローマ時代の遺跡である。5世紀にはゲルマン系のブルゴニウ人がフン族の侵入によって現在のドイツ領土のライン川地域から移動してきた。その後、神聖ローマ帝国（800～1806年）の領土となり、ガリア地方の中心都市となる。フランスの領土に属するようになったのは14世紀以降。日本でいえば室町時代によりやくフランスに帰属することになったので、リヨンを訪れてそこにイタリア的なものやドイツ的なものを感じるのはその歴史に由縁する。

15世紀になるとイタリア商人の計らいで見本市が開かれる。これがリヨンをフランス貿易そして金融の中心に位置付けた。リヨンはそれまでのシルク貿易の拠点という特性を活かし、シルク産業によって繁栄する。そのきっかけはルイ11世が1466年に絹工業を導入したことである。それ以前

はイタリアから絹を輸入していたのを国内生産に置き換えた。絹産業は17世紀から18世紀にかけて最盛期を迎える。極東から絹を買い付けて高級絹織物を生産しヨーロッパをはじめアメリカやロシアへも売り捌いて多くの利益を得た。18世紀後半にはリヨンのシルク産業は9万人の雇用を生み出す。1801年には複雑な模様を機械的に織ることができるジャカル織機が発明された。しかし、この機械化は手工業者たちの賃金を低下させ、社会的な緊張が高まり、労働者による大規模な蜂起が1831年と1834年の二度にわたり起きる。20世紀に入ると化学繊維が登場して絹の需要は減少した。中国や日本などとの国際競争などもあり、リヨンの絹産業は縮小に向かう。現在では高級品を中心に細々と生産しているのみだ。

多様な経緯を辿る歴史から生まれた建造物が世界中の人を魅了 歴史と未来の融合がまちの新しい価値と魅力を創造

絹産業に代わって現在のリヨンの経済を支えるのはバイオテクノロジー、ソフト開発などハイテク系の産業や医療産業である。そして、最近、重要度が増しているのは観光産業である。リヨンは1998年に旧市街地の427haが世界遺産として登録され、バッファゾーンの323haを含めると都心部の750haが保存地区として指定されている。これは東京ドーム約160個分の広さに相当する。加えてリヨンはガストロミー都市として知られ、ミシュランの星付きレストランが19軒ある。多くのイベント

も開催されているが、その中でも毎年12月上旬に開催される、ライトアップやプロジェクト「光の祭り」は200万人以上の集客を誇る。

この圧倒的な歴史・文化の高度な集積が多くの観光客をリヨンに惹きつけ、リヨンの観光局の発表だと2024年の観光客は600万人で、これはフランス国内ではパリに次ぐ。観光業は4万1000人の雇用を創出し(2002年)、経済的にも重要な役割を担っている。

フランスの公共地方団体であるメトロポール・リヨンの都市計画部長ジャンベ氏にリヨンの強みと弱みを尋ねたことがある(2024年7月)。その時の回答は、強みは2000年の歴史。複雑な歴史であるが、それぞれの時代を現代に継承している。まさに生きた建築スタイルの百科事典のように、様々な時代に建てられた様々な様式の建築が見事調和してリヨンをつくり上げている。加えて、二つの河が合流していて水が豊富で、飲料水の質も高いこと。逆に弱みは、

住宅不足とそれに伴うジェントリフィケーション。また、リヨンの南に立地していた工場の廃棄物で土壌が汚染されており幾つかの井戸(水源)が、使えないことだそう。

リヨンは1980年代頃から、都市のインフラを大きく改善する必要性を認識するようになった。そのため、ターミナル駅の一つパールデュー駅に隣接してパールデュー・タワー(高さ約165m、地上42階建)を建設した。さらに、歩行者優先でのネットワークを整備し、中心部に位置するベルクール広場をはじめとした公共空間の改善に力を入れ始めた。それまで自動車が走行していたローヌ川沿岸のプロムナードの整備は人々に大きなインパクトを与えた。そして2003年からはローヌ川とソーヌ川が合流する中州に150haにも及ぶ再開発が進められている。ここは電力インフラを最適化する「スマートグリッド」のテストベッドにもなっており、未来的な意匠の建築群と合わせ、世界遺産のソーヌ川西岸の歴史的地区と強烈なコントラストを為して

いる。貴重な歴史的遺産をしっかりと保全し、現代のまちづくりに活かしながら、新たな価値を見事に付加している都市政策こそが、リヨンという都市の魅力の源であると考えられる。

- ※1 バッファゾーン:世界遺産指定地域を取り囲むエリアを指し、建築物の高さやデザインをはじめとする詳細な規制が定められている
- ※2 ガストロミー都市:食文化を重視し、観光や経済の振興に活用する都市
- ※3 ジェントリフィケーション:不動産価格の上昇に伴うサービスの高価格化などで、富裕層しか住めなくなっていく現象
- ※4 テストベッド:システム開発などで用いられる実証実験環境の総称



サンジュアン地区には美食を求めて多くの人々が訪れる



夜が長い12月、市街地は光によって演出される

服部圭郎 (はっとり けいろう)



龍谷大学政策学部政策学科教授。1963年東京都生まれ。カリフォルニア大学環境デザイン学部修了。民間シンクタンクを経て、明治学院大学教授に就任。主な著書に『人間都市クリチバ』『衰退を克服したアメリカ中小都市のまちづくり』『サステナブルな未来をデザインする知恵』『若者のためのまちづくり』『ドイツ・縮小時代の都市デザイン』。訳書に『世界が賞賛する日本の町の秘密』。技術士(都市・地方計画)、博士(総合政策)。



ローヌ川左岸はプロムナードとして2008年に再整備された。対岸に見えるのはオペラ・デュー・デ・リヨン



グラングリーン大阪 南館とうめきた公園。右側工事中エリアも公園になる(提供:グラングリーン大阪開発事業者)

まちづくりの
フォーカス

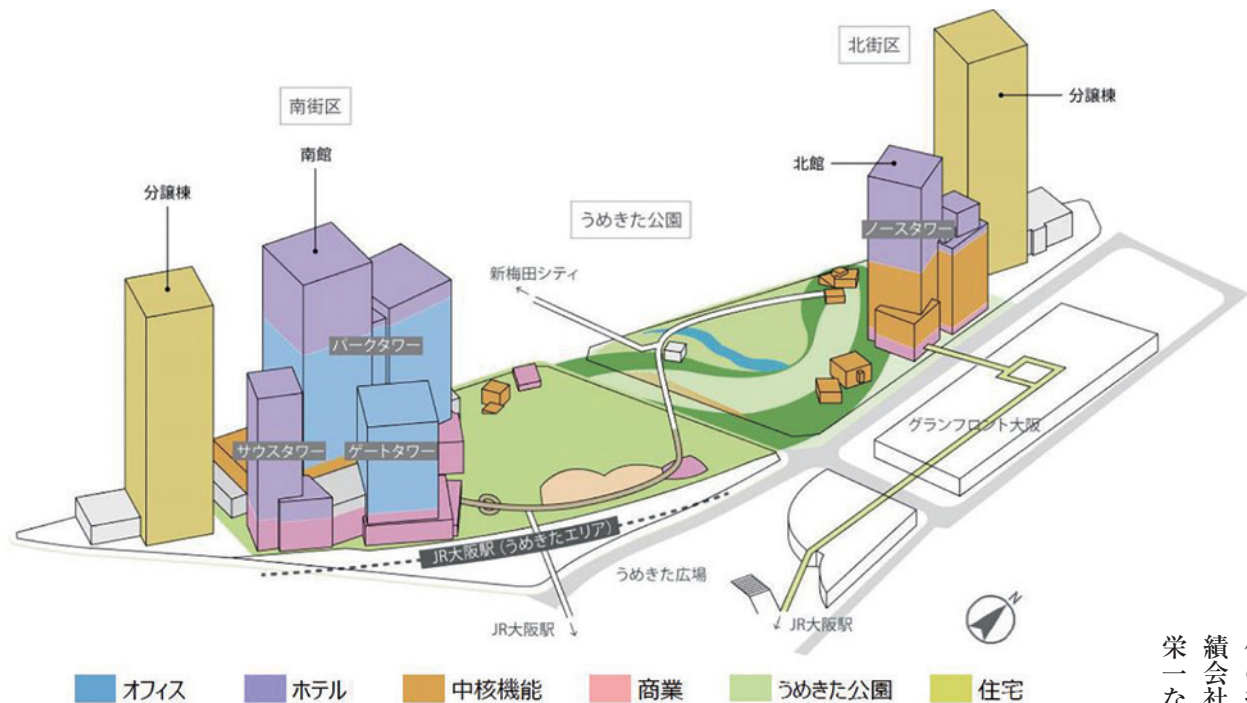
GXと グラングリーン大阪

GXとは、脱炭素社会の構築に向けて「環境と経済の好循環」を実装していく経済社会の変革を目指す。まちづくりGXは、都市における環境と経済の好循環を創り出していく取り組みとも言える。JR大阪駅前で開業した「グラングリーン大阪」は、工業都市の象徴であった貨物線駅跡地を、GXのまちに再生したプロジェクトだ。緑地や再生可能エネルギー、同時にまちの経済的な付加価値をも向上させつつあるグラングリーン大阪を通じて、大阪のまちの変革に迫る。

GXとグラングリーン大阪

2025年の新緑と共に、JR大阪駅北側で進められてきた「うめきた地区」の約24haのまちづくりの総仕上げとなる「グラングリーン大阪」の南館が開業した。広大な芝生広場と水盤から、自然な岩山と峡谷をイメージさせる建物を見ると、ここが大阪都心部であることを忘れてしまう。多くの人は、ここがかつて蒸気機関車の煤煙と石炭の粉塵にまみれる貨物線発着駅だったとは信じないだろう。さらにさかのぼれば、文明開化の神戸からの終着駅・初代大阪駅もこの場所にあった。文明開化を迎えた大阪は、神戸港から蒸気機関車に乗ってきたお雇い外国人を「梅田テンション」で出迎えた。大阪駅には、大阪の製造業を支える鉄や石炭、原綿といった大量の物資が届いた。この場所は、明治、大正、昭和中期まで産業都市・大阪を支える技術とエネルギーの集積地だった。その地がいま、明治から180年を経て、GX―環境と経済の好循環の実現―をリードするまち「グラングリーン大阪」になった。

近現代史を振り返ると、大阪は明治、大正、昭和を通じて「東洋のマンチェスター」と呼ばれる工業都市だった。商都・大阪が工業都市に変革したのは鉄道による寄与が大きい。国際港・神戸と鉄道で繋がった大阪に、海外の新技术と資源・エネルギーが豊富に流入したからだ。明治維新後、大阪で最初



グラングリーン大阪の配置図(提供:グラングリーン大阪開発事業者) 北街区の中核機能はイノベーション・プラットフォームを指す

の近代工場が、明治4年に創設された造幣寮(現・造幣局)だ。英国式の石炭溶鉱炉で貨幣を鑄造する造幣寮は近代の経済を支えた。その数年後には紡績会社「大阪紡績」が誕生した。渋沢栄一などによる大阪紡績は、民間資本

による工業化の嚆矢だ。日清戦争の需要を受けて好業績を上げた大阪紡績を見た大阪の資本家は、次々に紡績会社や染色工場などを大阪市内外で建設した。大正時代の大阪の鳥観図には、無数の煙突が立ち、煙をたなびかせて



大正時代の鳥観図から見る大阪駅 左側の空地が後の梅田貨物駅 グラングリーン大阪に当たる

いるのが見える。これらの工場を動かしていた石炭は、大阪駅(梅田貨物駅)から運河を通じて運ばれた。関西最大級の貨物駅である梅田貨物駅は、大阪を物資・エネルギーの両面で支えた。その取り扱い貨物が減少し始めたのは、1970年頃からだ。戦後、戦災復興のための木材を運び入れてきた梅田貨物駅だったが、やがて工場が市内から郊外に移転。鉄道輸送からトラック運送への転換が進み、梅田貨物駅は1999年頃にその機能を終えていた。

グラングリーン大阪 経済への影響

鉄道貨物の衰退とともに空白となった梅田貨物駅は、2013年に正式に廃止となり、約24haのヤード跡地が残された。その再開発構想は1980年代にさかのぼるが、本格的に始動したのは2000年代からだ。再開発構想にあたって、同跡地を梅田の北を意味するうめきた地区とし、2004年に大阪駅北地区街づくり推進協議会が設立され、2006年に先行開発地区の約7haの開発を担う開発事業者が決定。2010年に工事が始まり、2013年にオフィス・商業施設・ホテル・分譲住宅からなる大型複合ビル「グランフロント大阪」(延床面積計約56・8万㎡)が開業した。

今回、南館が開業した「グラングリーン大阪」は、うめきた地区24haの再開発



広大な芝生のある「うめきた公園」から見る南館

の総仕上げとなる「うめきた2期」(総開発面積約17ha、敷地面積約9.1ha)を指す。グラングリーン大阪は、南館が開業したことで、プロジェクトのうち約7割までを開業したことになる。グラングリーン大阪の民間宅地部分の開発を進めるのは、三菱地所(代表企業)、大阪ガス都市開発、オリックス不動産、関電不動産開発、積水ハウス、竹中工務店、阪急電鉄、三菱地所レジデン

ス、うめきた開発特定目的会社(出資者は大林組)が共同事業を行うジョイントベンチャー9社だ。

グラングリーン大阪の敷地形状はおおまかには三角形となっており、北の角地に南館(南街区)と北館(北街区)が立地する。今回開業した南館には、主にオフィス・商業施設・ホテル・MICE施設と複数の機能が集約。竣工時期は未定だが、分譲棟(同約9万3000㎡)も施工中だ。また、2024年に先行して開業した北館、中核機能となるイノベーション・プラットフォーム・ホテル・商業施設などからなる。現在は地下1階・地上47階建ての分譲棟が建設中だ。

南館と北館の間には、壮大な緑が広がっている。グラングリーン大阪の「グラン」は、フランス語やスペイン語では「壮大な」を意味する。グラングリーン大阪は、「壮大な緑」の表すように、約4.5haもの緑化面積を誇る「うめきた公園」が立地する。芝生広場約7000㎡を含むうめきた公園は、グラングリーン大阪の敷地面積の3割を超える。植栽された樹木は1500本以上、植物種は約320種。いずれも、都市気候の調整や歩行者の滞在性向上を目的として計画的に配置されている。

緑地の比率は、従来の都市創造の枠を超える。この壮大な緑が、環境と経済の好循環を創り出していく。グラングリーン大阪のGXをリードしてい

る。開発事業者である三菱地所らによると、南館のオフィスフロア(約11万3000㎡)は2025年3月時点で内定見込み含めて85%となっており、近隣相場よりも高い賃料相場である。名だたる企業がすでに進出を決め、電通やクボタ、塩野義製薬といった中核企業が名を連ねる。これは都市公園に面した立地や、空間構成、先行して開業した北館との連携による効果とされる。特にスタートアップ企業の集積が北館に形成されており、それと連動する形で、大手企業のバックオフィスや研究開発部門の立地が進んでいることが評価されている。三菱地所グラングリーン大阪室の神林祐一室長は、「オフィス賃料は梅田エリアの中でも最高水準です。都心の真ん中に、これほどの規模の緑地を抱えるという構成そのものが企業の判断に響いているのかもしれない。本社機能や新規出店における「選ばれる地」になってきたという実感があります。とりわけ、うめきた公園の緑化が進んだことで成約に至ったケースもあります」と話す。グラングリーン大阪の好調なオフィスは、緑こそが、企業と人に大きな影響を及ぼしていることを証明する事例と言えよう。従来の再開発では、ビルの物理的なスペックや利便性によって価格が形成されてきた



タイムアウトマーケット大阪(提供:グラングリーン大阪開発事業者)

が、グラングリーン大阪は、オフィスと周辺環境との関係性(公園との距離・景観・回遊性が、オフィスそのものの付加価値を規定しつつある可能性が生じている。

緑を軸にした

都市機能の集積と重層性

グラングリーン大阪では、都市公園、オフィス、商業施設、住宅、ホテル、イノベーション施設が同一敷地内に配置され、すべてが徒歩圏内にある。都市機能の集積および重層性は、将来を見据



商業施設「ショップ&レストラン」が入る南館低層部(提供:グラングリーン大阪開発事業者)

えた綿密な都市計画と、事業者の開発・企画力がなせる業といえる。とりわけグラングリーン大阪の場合は公園を主軸に据えた構成が光る。都市公園の緑地を「背景」として扱うのではなく、都市機能を支える基盤として再定義。自然な風合いの石材タイルの建物は峡

谷のある山を想起させ、公園の緑があたかも高山の中腹にある高原をイメージさせることにも繋がっている。大屋根の基本設計を担当したのは、自然と建物が調和する構成で世界的に高い評価を得ている建築家ユニットSANA A(妹島和世+西沢立衛)によるものだ。公園内には多目的ホール、イベントスペース、オープンカフェ等が点在し、都市空間の中に多機能を織り込む手法が取られている。これにより、通勤者・来訪者・居住者の異なる時間帯の利用が交差し、終日賑わいが持続する構造が形成されている。

公園からシームレスに繋がる建物には商業施設・ホテルが重なり合う。南館の緑鮮やかな階段を降りていくと地下1階に総面積約3000㎡のフードマーケット「タイムアウトマーケット大阪」がある。59カ国33都市で展開しているシティガイド「Time Out」の編集者が編集した食と文化を体験できるスペースで、関西を代表する17のレストランと2つのバーが入る。世界の都市と旅、食とアートを横断するこの拠点は、国内外の来訪者にローカルな都市体験を提供するハブとして機能する。

南館地下1階から地上3階に展開する「ショップ&レストラン」には、全55店舗が集積する。1階には、路面店のような設えで、スポーツブランドのZigzagによる大阪北エリア初の直営大型店舗「Nike Umeda」が出店。カフェ併

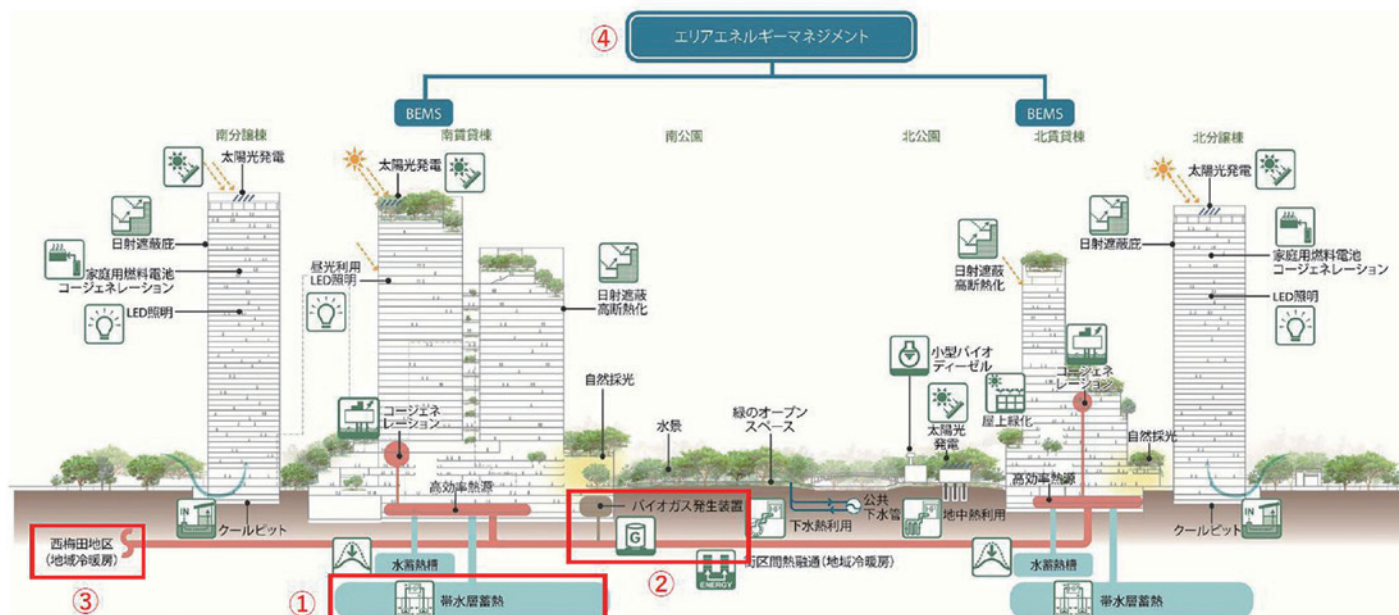
設は梅田初出店となる「Ron Herman(ロンハーマン)」や大阪府内初の「Café Kisuné(カフェキツネ)」、フランス発の「agnès b.(アニエスベー)」といった高感度ブランドが名を連ねる。3階の心揺さぶる上質空間でもてなす飲食ゾーン「UMEKITA GRANDTABLES(ウメキタグランテーブルズ)」には、米国発の高級ステーキ店「RUTH'S CHRIS STEAK HOUSE(ルースクリス ステーキハウス)」や、イタリアンの「BRIANZA OSAKA(ブリアンツァ オオサカ)」、名古屋の人気店によるうなぎ専門「炭焼うなぎ富士」など、上質な食体験を提供する店舗も揃う。アパレルだけでなく、温浴・運動・食事・メディテーション・美容を5つのテーマとした健康増進施設「うめきた温泉 蓮 Wellbeing Park」も立地する。ウェルネス施設の導入もグラングリーン大阪の商業施設における重層性を表している。

そして、宿泊機能の充実もグラングリーン大阪の特色だ。2025年4月に世界のヒルトンブランドにおける最上級ラグジュアリーホテル「ウォルドーフ・アストリア大阪」(252室)がパークタワーの上層階に開業、南館開業に合わせ「ホテル阪急グランレスパイア大阪」(482室)もサ

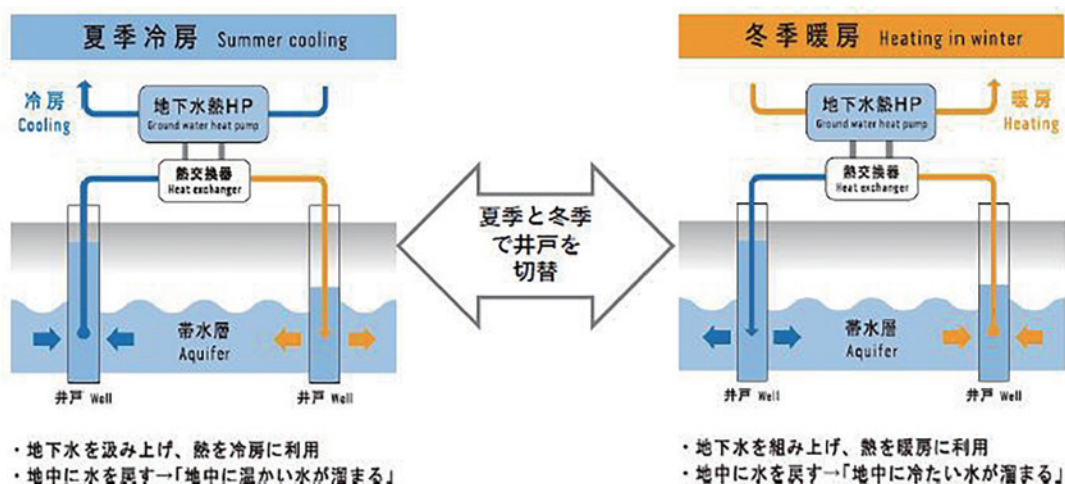
ウスタワー上層階に相次いでオープンした。すでに先行開業していた北館の「キャノピーbyヒルトン大阪梅田」(308室)とあわせて、約1000室規模の宿泊施設を整備している。万博開催等に伴う観光需要だけでなく、ビジネスユース、長期滞在、の受け入れなど、用途の多様性も考慮している。そして、GXに繋がる重層性が、再生可能エネルギーの充実だ。地下に広がるエネルギー資源の活用においても先進的な取り組みが進められている。その中核を担うのが、「帯水層蓄熱システム」



ホテル阪急グランレスパイア大阪 1階エントランス(提供:株式会社阪急阪神ホテルズ)



グラングリーン大阪のGX、環境先進技術の外観図 ①帯水層蓄熱設備 ②バイオガス発電設備 ③地域冷暖房 ④エリアエネルギーマネジメント



日本で初めての帯水層蓄熱装置の概略図(グラングリーン大阪開発事業者資料より引用)

能エネルギーの集積

の導入だ。地下約40〜50mにある帯水層に、夏季の余剰熱を温水として蓄え、冬季に暖房用として再利用する全国初の手法だ。ヒートポンプ技術と連携することで効率的な熱供給が可能となっている。さらに、南北に貫通する下水道から熱を回収し、冷暖房に活用する「下水熱利用」も関西で初めて本格実装された。これは都市インフラの熱をエネルギー資源と見なす新しい都市設計のあり方を示している。加えて、地下数十メートルの地中温度を利用した「地中熱システム」も併用されており、安定的な熱源として夏冬のピーク負荷削減に寄与している。これらは地域冷暖房設備(DHC)やバイオガス発電、さらには太陽光エネルギーなどと接続されており、まち全体のエネルギーマネジメントを一元的に最適化している。グラングリーン大阪は、日本初を含む再生可能エネルギーの集積

地として現代に蘇ったと言える。
都市と人を動かす緑の力
グラングリーン大阪の価値は、単に施設や公園の量的スケールにあるのではない。このプロジェクトの本質的な意義は、都市における集積の意味が変わりつつあることを、空間として体現している点にある。かつての大阪では、都市の集積とは、物資の集中を意味していた。石炭、木材、鉄——産業の資材を効率的に運び、保存し、再分配するために都市が設計されていた。梅田貨物駅は、その集積地だった。そこでは流通効率と物理的ボリュームが付加価値を生んでいた。2025年のいま、かつての梅田貨物駅に集積しているのは、緑、歩行者空間、重層性のある機能、多様かつ多国籍な文化が育む創造性だ。これらは、経済成長に欠かせない人的資本を動かすエネルギーと言ってもいい。

かつてグラングリーン大阪の地は、大阪の頭脳であり心臓でもあった。近代日本の産業を知り牽引したお雇い外国人がここに降り立ち、経済を動かすエネルギーがこの地に集い、脈打つように送り出されていた。その場所がいま再び、世界から人を惹きつけ、イノベーションを創発する企業が集い、新たなエネルギーを生み出す壮大な緑の拠点へと進化している。グラングリーン大阪は、大阪そして日本のGX—環境と経済の好循環を推進する。

令和7年度事業計画

不動産協会は、3月17日に開催した理事会において「令和7年度の事業計画」を決定しました。
(事業計画の全文は協会HP「www.fdk.or.jp/f_outline/pdf/keikaku_2025.pdf」で
ご覧いただくことができます。

I. 政策活動

1. 2050年カーボンニュートラル達成に向けた建物における一層の排出削減と経済成長の両立、ステークホルダーと連携した確実な遂行

- (1) 省エネへの取組深化・課題解決
- (2) 再エネへの取組加速・評価拡大
- (3) 建築物のライフサイクルカーボン削減へ向けた取組み
- (4) 中高層建築物における木材利用普及促進
- (5) “まちづくりGX”推進への取組支援
- (6) ステークホルダーへの共感醸成や、規制・支援への対応促進

2. 都市再生により、レジリエンス強化、GX促進、都市の質・価値向上及び国際競争力強化を図り、交流促進により、イノベーション創出やウェルビーイングを高める地域の個性を彩る持続可能なまちづくり

- (1) 工事費高騰が恒常化する環境下での都市再生の持続可能な取組みの促進
- (2) 様々な都市機能を有する拠点と連携した個性を彩るまちづくりの推進

3. 安心・安全に誰もが暮らせる住まいの確保や、住宅の脱炭素対策、住宅建築のDX・生産性向上の推進

- (1) 安心・安全で持続可能な住まいづくり
- (2) 誰もが安心して暮らせる住環境の確保等

4. 税制改正に関する取組み

- (1) 令和8年度税制改正要望
- (2) 不動産税制の基本的な課題に関する検討

5. 不動産業の事業環境整備

- (1) 不動産業の国際化への対応
- (2) 不動産事業推進に必要な環境整備
- (3) 物流が抱える課題への対応
- (4) 会計基準の国際化への対応
- (5) コンプライアンスに関する取組み
- (6) 担い手三法への的確な対応

II. 調査研究活動

- 1. イノベーションを創出するまちづくり等に関する調査研究
- 2. 税制改正に関する調査研究
- 3. GX推進に資する調査研究
- 4. 不動産市場の動向に関する調査研究
- 5. 発注者におけるBIM等DX利活用の検討

III. 事業委員会活動

- (1) 政策情報等会員の事業に資する情報の迅速な提供
- (2) 各事業の市場動向等に関するセミナー等の実施
- (3) プロジェクトの見学会の実施
- (4) 事業環境の整備に必要な取組み

IV. 広報活動

V. 会員活動

VI. 社会貢献活動

VII. 月例会・研修事業

VIII. 地域支部活動

IX. 他団体との連携

X. 国際交流活動



一般社団法人 不動産協会
2025年6月<通巻135号>

発行人 一般社団法人 不動産協会
〒100-6017 東京都千代田区霞が関3-2-5
霞が関ビル17階
Tel.03-3581-9421 Fax. 03-3581-7530
<https://www.fdk.or.jp>

編集人 不動産協会広報委員会
企画・編集協力 株式会社不動産経済研究所
レイアウト・デザイン 株式会社タクトデザイン事務所
印刷 三美印刷株式会社



苔生した石垣と遠くに聞こえる喚声。
緑が濃くなる時期の運動会は近年の情景だ。
時代とともに価値を増すまちが、広尾の坂の中腹に広がる。
庭園の丘陵を意味するこのまちには、
老若男女だけでなく鳥や昆虫も行き交う。
学校、オフィス、病院が近く、働く人も多い。
木漏れ日と爽やかな風に、ヤブランが揺れる初夏だ。